

Bản án số: 24/2020/DS-PT.

Ngày 5/5/2020.

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hà.

Các thẩm phán: - Ông Đặng Văn Quyết.

- Bà Phạm Thị Minh Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 05/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2020/TLPT-DS ngày 05/02/2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2020/QĐ-PT ngày 26/02/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2020/ QĐ-PT ngày 03/3/2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Cụ Cao Minh Tr, sinh năm 1941. (vắng mặt).

Nơi cư trú: số 28, đường 7, khu nhà ở Hiệp Bình Phước, khu phố 4, phường Hiệp Bình Ph, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Cao Thị Nh, sinh năm 1976 (có mặt).

Nơi cư trú: thôn Ngụộn B, xã Cao X, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Tr: Bà Giáp Thị Vân – Luật sư trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt).

*** Bị đơn:** Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1959. (có mặt)

(Tên gọi cũ: Trần Tiến H, sinh năm 1958)

Nơi cư trú: Phòng 420, Nhà C8, phường Giảng V, quận Ba Đình, Hà Nội;

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Cao Thị L, sinh năm 1971. (vắng mặt)

2. Anh Huỳnh Kim L, sinh năm 1993. (vắng mặt)
3. Chị Huỳnh Cao Kim A, sinh năm 1995. (vắng mặt)
Đều cư trú: số 28, đường 7, khu nhà ở Hiệp Bình Phước, khu phố 4, phường Hiệp Bình Ph, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí M;
4. Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1943. (vắng mặt)
Nơi cư trú: thôn Nguộn B, xã Cao X, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;
Đại diện theo ủy quyền của cụ H: Bà Cao Thị Nh, sinh năm 1976 (có mặt).
Nơi cư trú: thôn Nguộn B, xã Cao X, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ H: Bà Nguyễn Thị Mai và bà Nguyễn Thị Như Quỳnh – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bắc Giang. (bà Mai có mặt, bà Quỳnh vắng mặt).
5. Bà Cao Thị Nh, sinh năm 1976. (có mặt)
Nơi cư trú: thôn Nguộn B, xã Cao X, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;
6. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1984. (vắng mặt)
7. Cháu Cao Minh Ngh, sinh ngày 13/3/2003. (vắng mặt)
Đều cư trú: ấp 2, xã Tiến Th, thị xã Đồng X, tỉnh Bình Ph.
Cháu Ngh do bà Nguyễn Thị Nh đại diện theo pháp luật.
Cụ H, bà Nh1 đều do bà Cao Thị Nh đại diện theo ủy quyền. (có mặt)
8. Bà Trịnh Minh Tr, sinh năm 1980. (vắng mặt)
Đều cư trú: Phòng 420, Nhà C8, phường Giảng V, quận Ba Đ, Hà N;
9. Ông Đào Ngọc H1, sinh năm 1967. (vắng mặt)
10. Bà Dương Thị L, sinh năm 1970. (có mặt)
Đều cư trú: thôn Trại Mới, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, Bắc Giang.
11. Bà Cao Thị Bích Th, sinh năm 1973. (vắng mặt)
Nơi cư trú: Số 19/5, A13, đường N15, khu phố Bình Đáng, phường Bình Hoà, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.
12. Ủy ban nhân dân huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Tuấn A– Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Y, đại diện theo ủy quyền. (có đơn xin xét xử vắng mặt)
13. Ủy ban nhân dân xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang do ông Bùi Mạnh T– Công chức Địa chính – Xây dựng – Nông nghiệp và môi trường xã Ngọc Ch, đại diện theo ủy quyền. (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).
- * *Người kháng cáo:* Bà Cao Thị Nh - Là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cụ Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

- *Tại đơn khởi kiện, các lời khai, nguyên đơn là cụ Cao Minh Tr và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Cao Thị Nh trình bày:*

Năm 1998 hộ gia đình cụ do cụ là chủ hộ được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích đất thổ cư 1.761m², tại thửa số 129 tờ bản đồ 15 thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch, ngoài ra còn có đất canh tác.

Vợ chồng cụ sinh được 04 người con là Cao Thị L, Cao Thị Bích Th, Cao Thị Nh, Cao Minh S(nay đã mất). Bà Th lập gia đình và chuyển hộ khẩu về nhà chồng sinh sống từ năm 1993. Bà L lập gia đình năm 1992 nhưng vẫn ở chung nhà và chung hộ khẩu với vợ chồng cụ đến năm 2004. Thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 1998, gia đình cụ gồm vợ chồng cụ cùng các con Lan, Nhàn, Sáng cùng sinh sống và chung hộ khẩu. Các con Nhàn, Sáng lúc đó cũng chưa lập gia đình riêng. Ông Cao Minh S mất tháng 8/2005, hiện nay vợ ông Sáng là bà Nguyễn Thị Nh, con trai của ông Sáng bà Nh1 là Cao Minh Ngh sinh năm 2003.

Năm 2004, gia đình cụ bán nhà, đất để chuyển vào Miền Nam sinh sống. Ông Đào Ngọc H1 ở thôn Trại Mới biết sự việc đã giới thiệu cho ông Trần Tiến H đến mua đất của cụ. Trong khoảng thời gian từ 09 giờ đến 11 giờ sáng ngày 02/10/2004, tại nhà riêng của cụ, cụ cùng cụ H, ông Sáng, bà Nh1 tiến hành thỏa thuận và lập giấy tờ mua bán với ông H. Nội dung thỏa thuận như sau: gia đình cụ bán cho ông H diện tích đất thổ cư 1.400m² tại thửa 129, tờ bản đồ 15 thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Cao Minh Tr, với giá 78.000.000đồng (bảy mươi tám triệu đồng). Hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 1.400m² tại thửa to chứ không chuyển nhượng thửa đất sườn đường, cũng không chuyển nhượng phần đất dôi dư tại thửa to và tài sản gắn liền trên đất hoặc động sản. Trên đất lúc đó có nhà ở 04 gian tường xây gạch đôi lợp ngói rộng khoảng 60m², 06 gian công trình phụ xây gạch lợp ngói xi măng rộng khoảng 18m², sân vôi xi măng rộng khoảng 07m², giếng đào xây thành cao 80cm nhưng chưa ốp gạch, sân giếng lát xi măng, tường hoa xây gạch trát vôi bao quanh sân, 02 trụ cổng xây bằng vôi xỉ than, 30 cây vải thiều khoảng 06 năm tuổi, 10 búi tre khoảng 10 năm tuổi, ngoài ra chỉ có cây tạp giá trị không đáng kể, không có tài sản gì khác.

Sau khi lập giấy chuyển nhượng thì vợ chồng cụ và các con Sáng, Nho cùng ông H cùng ký tên vào giấy, ngay sau đó cụ giao cho ông H GCNQSDĐ còn ông H giao cho cụ số tiền mua đất là 78.000.000đồng.

Lúc đó cụ và ông H còn thỏa thuận giấy chuyển nhượng này chỉ là giấy đặt cọc, khi nào ông H mời chính quyền về đo thì cụ mới chỉ cho vị trí, các cạnh tiếp giáp của phần đất chuyển nhượng và các bên mới giao đất trên thực địa cho nhau. Chúng cụ cũng không thỏa thuận gì về việc xử lý các tài sản trên đất sau khi giao đất. Vì công trình vẫn là của gia đình cụ, không bán nên chúng cụ vẫn ở nhà đó cho đến khi vào Nam. Đến ngày vào Nam cụ cũng không thấy ông H mời địa chính về đo đất để cụ giao đất nên cụ chưa giao được đất cho ông H.

Nay cụ yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2004 ngày 02/10/2004 vô hiệu;

- Yêu cầu ông Trần Tiến H (tức Diên) trả lại diện tích trên 2.000m² đất tại thửa số 129, tờ bản đồ số 15 thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;

- Yêu cầu ông Trần Tiến H (tức Diên) di dời toàn bộ công trình và cây trồng ông H trồng và tạo lập tại thửa đất trên để trả lại đất cho gia đình cụ;

- Yêu cầu ông Trần Tiến H (tức Diên) trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ số 756213 do UBND huyện Tân Y cấp ngày 12/12/1998 cho ông Cao Minh Tr.

- Yêu cầu ông H (tức Diên) trả lại các tài sản gồm: 01 nhà cấp 4, đối với các tài sản đã bị chặt, phá thì cụ yêu cầu trả bằng tiền, cụ thể: 01 giếng đào sâu 10m, tường cao 80cm, sân giếng xây bờ gạch lát xi măng thành tiền là 5.000.000đồng, 06 gian công trình phụ thành tiền là 10.000.000đồng; 30 cây vải thiều thành tiền là 30.000.000đồng; 10 bụi tre thành tiền là 10.000.000đồng, tổng số tiền là 55.000.000đồng. Đối với ngôi nhà cấp 4 nếu ông H không trả bằng hiện vật thì phải trả cụ bằng tiền là 50.000.000đồng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 009208 do UBND huyện Tân Y cấp ngày 24/11/2005 cho ông Trần Tiến H đối với diện tích 1.761m² tại thửa 129, tờ bản đồ 15 thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch.

Lý do cụ yêu cầu như trên vì: cụ xác định gia đình cụ chỉ thỏa thuận mua bán đất với ông H nhưng chưa giao đất cho ông H trên thực tế, 02 giấy chuyển nhượng ngày 01/10/2004 và 02/10/2004 và biên bản thẩm định để cấp GCN cũng không phải do gia đình cụ ký tên. Vì thế việc cấp GCNQSDĐ cho ông H là không đúng quy định của pháp luật.

- *Tại các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Ngọc D (tên gọi cũ là Trần Tiến H) trình bày:*

Năm 2004, qua người quen là ông Dương Đức Hở gần nhà ông Trường giới thiệu, ông được biết ông Trường muốn bán toàn bộ diện tích đất ở, đất vườn và tài sản trên đất ở thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang vì vợ chồng ông Trường chuẩn bị vào miền Nam ở với con trai, không có nhu cầu sử dụng đất nữa. Vì ông cũng đang có nhu cầu mua đất nên ông đã đề nghị ông Trường bán cho ông và được ông Trường đồng ý.

Ngày 01/10/2004, ông và gia đình ông Trường thống nhất lập “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 01/10/2004 tại nhà ông Trường với nội dung ông Trường và vợ là bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng diện tích đất 1.761m² tại thửa 129, tờ bản đồ số 15 thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch cùng 04 gian nhà ngói và công trình phụ, cây cối hoa màu trên đất với giá 40.000.000đồng. Thửa đất chuyển nhượng có phía Tây Nam giáp vườn nhà ông Cao Minh Khương, phía Tây Bắc giáp vườn nhà ông Cao Minh Trang là em ruột cụ Trường, phía Đông Bắc và Đông Nam giáp ruộng canh tác.

Khi lập giấy chuyển nhượng nói trên có mặt ông, vợ chồng ông Trường, bà Hà, anh Sáng, chị Nho. Ngoài ra có một số người chứng kiến gồm ông Hạnh, con rể ông Hạnh là Đào Ngọc H1 và người bạn của ông là ông Bùi Minh Kh- sinh năm 1958, ở số 7 ngõ 307, Bạch Mai, Hai Bà Trưng, Hà N. Ông Khoa cũng là người

soạn thảo giấy chuyển nhượng giúp chúng ông nên chữ viết trong nội dung giấy chuyển nhượng là do ông Khoa viết. Sau khi thống nhất nội dung và viết xong giấy chuyển nhượng thì gia đình ông Trường và ông cùng ký tên vào cuối giấy chuyển nhượng. Ông khẳng định chữ ký của ông Trường, bà Hà, anh Sáng, chị Nho ở phần “Bên chuyển nhượng” hoàn toàn là do những người đó tự tay ký. Ông Khoa và ông Hạnh, anh Hùng chỉ chứng kiến sự việc chứ không ký tên vào văn bản.

Ngay sau khi ký xong giấy chuyển nhượng, ông đưa cho ông Trường số tiền chuyển nhượng là 40.000.000đồng và được ông Trường giao cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng tên ông Trường đối với diện tích đất trên. Sau đó ông có nhờ ông Hạnh làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ giúp ông nên ông đưa cả giấy chuyển nhượng gốc và GCNQSDĐ gốc cho ông Hạnh. Ông Trường cũng giao luôn tài sản gồm nhà, đất và cây cối hoa màu cho ông nhưng ông Trường có đề nghị ông cho gia đình ông ở nhờ trên nhà đất này khoảng 01 tháng nữa ông vào Nam thì sẽ trả nhà đất cho ông, ông cũng đồng ý. Sau đó ông được biết ông Hạnh đã mang giấy chuyển nhượng sang đề nghị ông Phạm Văn Sửu - Trưởng thôn Châu Sơn và đại diện UBND xã Ngọc Ch xác nhận. Thời điểm ông Trường bàn giao tài sản cho ông thì tài sản gồm 01 ngôi nhà cấp bốn, bếp, nhà vệ sinh, 01 giếng đào (ông cũng không để ý là giếng sâu bao nhiêu, cao bao nhiêu, nhà và các công trình phụ gồm bao nhiêu gian nhưng khi ông Trường bàn giao cho ông vào năm 2004 thì các công trình đó đều đã cũ, không còn nhiều giá trị sử dụng), cây cối lâm lộc trên đất thì chỉ có hàng rào cây tạp giá trị không đáng kể, không có cây cối giá trị lớn. Vì hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng tài sản bao gồm toàn bộ cây cối hoa màu trên đất nên ông cũng không kiểm đếm cụ thể, nhưng ông khẳng định không có 30 cây vải thiều đã được thu hoạch từ năm 2004 và 10 bụi tre đến năm 2004 đã được 10 năm tuổi, thành giếng cũng không ốp gạch như chị Nhân trình bày.

Sau khi lập giấy chuyển nhượng khoảng 01 tuần, ông được ông Hạnh gọi về để ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/10/2004 vì khi ông Hạnh đến UBND xã làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông thì xã yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng mẫu do Nhà nước quy định. Khi ông về thì ông Hạnh đưa cho ông Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ để ký, lúc đó ông có đọc hợp đồng thấy nội dung giống như giấy chuyển nhượng mà ông và gia đình ông Trường đã lập (ông không rõ do ai điền), cuối hợp đồng đã có chữ ký của ông Trường, bà Hà từ trước. Ông không xem kỹ ngày của hợp đồng nên không để ý hợp đồng lập ngày nào. Đến ngày 24/11/2005 ông được cấp GCNQSDĐ số AD 009208 đối với diện tích 1.761m² đất đã mua tại thửa 129, tờ bản đồ 15 thôn Châu Sơn, Ngọc Châu, gồm 360m² đất ở và 1.401m² đất vườn.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông thì ông Trường nói với ông là hộ gia đình ông chỉ gồm có vợ chồng ông và vợ chồng anh Sáng, chị Nho cùng sinh sống và cùng hộ khẩu. Ông Trường cũng không nhắc gì đến những người con khác của ông và còn cam đoan là đất và tài sản này ông không thừa kế hay chuyển nhượng cho ai khác nên ông cũng không hỏi là gia đình ông còn có những ai.

Sau khi chuyển nhượng đất cho ông khoảng 01 tháng thì ông được biết gia đình ông Trường đã chuyển vào Nam. Vì ông thường trú và làm việc ở Hà N, ít khi về đất này nên ông còn nhờ anh Hùng trông coi nhà đất vừa mua của ông Trường. anh Hùng có trồng trên đất một số cây ngắn ngày theo mùa như chuối, sắn... và thu hoa lợi, ông cũng nhất trí, ngoài ra ông còn trồng một số cây ăn quả gồm bưởi, mít, xoài... Về công trình gắn liền trên đất thì năm 2004 ông có xây tường bao bằng cay bao quanh toàn bộ diện tích đất đã mua, anh Hùng có lấp giếng cũ để tiện đi lại trong vườn, ngoài ra cả ông và anh Hùng đều không tạo lập thêm hay phá bỏ công trình nào khác so với lúc mua đất. Các công trình cũ nay vẫn còn nhưng đều hư hỏng hết, không còn giá trị sử dụng.

Ông được biết hiện trạng diện tích đất mà ông mua của ông Trường đã tăng lên so với diện tích 1.761m² trước đây. Nguyên nhân tăng theo ông một phần là do sai số đo đạc, một phần do ông phá các bờ bụi đi cho quang đất để xây tường bao.

Nay ông xác định gia đình ông Trường đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông toàn bộ thửa đất, toàn bộ nhà cửa công trình phụ và cây cối hoa màu trên đất, hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện xong. Ông đã giao tiền đầy đủ và được ông Trường giao lại GCNQSDĐ và giao nhà, đất tài sản để sử dụng ổn định từ đó đến nay. Chữ ký của ông Trường, bà Hà, anh Sáng, chị Nho trong hợp đồng cũng là do họ tự tay ký. Chị Lan và chị Nhân đã biết nhưng không phản đối gì. Vì vậy việc ông Trường khởi kiện ông là không có căn cứ, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Minh Tr và chị Cao Thị Nh.

Hiện nay ông được biết GCNQSDĐ cũ đứng tên ông Trường đã được ông Hạnh nộp cho cơ quan có thẩm quyền để sang tên GCNQSDĐ cho ông. Bản gốc Giấy chuyển nhượng ngày 01/10/2004 ông đã nộp cho Cơ quan điều tra Công an huyện Tân Y để giải quyết việc ông Trường tố cáo ông giả mạo giấy tờ để chiếm đoạt tài sản là nhà, đất của ông.

Gia đình ông hiện có 04 người cùng sinh sống gồm vợ ông là Trịnh Minh Tr - sinh năm 1980 và 02 con đều còn nhỏ, con lớn sinh năm 2004, con nhỏ sinh năm 2011.

- *Cụ Nguyễn Thị H cũng nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của cụ Tr.*
- *Tại lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của cụ Tr, cụ H và bà Nh1 là bà Cao Thị Nh trình bày về diễn biến, nội dung chuyển nhượng đất cho ông D như cụ Tr đã trình bày. Ngoài ra, tại phiên toà bà còn trình bày: Gia đình bà bán đất cho ông D 1.400m² đất tại thửa 129 với giá 80.000.000đồng chứ không phải 40.000.000đồng. Hợp đồng viết tay ngày 01/10/2004 không được lập tại UBND xã, Hợp đồng ngày 02/10/2004 không có số hợp đồng. Bà và bà L không có mặt ký kết nhưng hồ sơ cấp GCN không có giấy uỷ quyền của các bà, trích lục bản đồ có trước ngày chứng thực tại UBND xã, không có sổ hộ khẩu và chứng minh thư nhân dân trong hồ sơ cấp giấy, cụ Tr không nộp thuế chuyển quyền, biên bản thẩm định không ghi ngày tháng và không có ký giáp ranh nên hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình bà và ông H vô hiệu và cần huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp*

cho ông H.

- *Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị L trình bày:* Bà sống cùng bố mẹ đến năm 1999 thì chuyển vào miền Nam sinh sống và làm ăn cho đến nay. Mặc dù vào Nam từ năm 1999 nhưng bà vẫn có tên trong hộ khẩu của gia đình bố mẹ bà, đến năm 2004 khi bố mẹ chuyển vào Nam thì bà mới chuyển khẩu cùng. Năm 1992 em Thủy lập gia đình và chuyển hộ khẩu về nhà chồng ở thôn Tân Minh sinh sống. Năm 1999 em Nhân lập gia đình và chuyển hộ khẩu về nhà chồng ở Nguồn B, Cao Xá. Sau đó vài năm thì các em Nhân, Thủy cũng chuyển vào Nam làm ăn. Khoảng năm 2004, khi bà và các em Nhân, Thủy đều đang ở trong Nam, bố bà có nói với bà là muốn bán nhà, đất đang ở tại thôn Châu Sơn cho ông H ở Hà N để chuyển vào miền Nam sinh sống. Bố có hỏi ý kiến và bảo nếu bán đất thì các chị em bà phải thu xếp về quê để ký giấy chuyển nhượng. Bà cũng nói với bố là bà đồng ý để bố mẹ bán nhà, đất, bà không tham gia vì bà là con gái đã đi lấy chồng rồi. Nhưng sau đó không thấy ai bảo về để ký giấy tờ gì nên chúng bà không về. Sau đó việc bố bà chuyển nhượng nhà, đất với ông H khi nào, nội dung thỏa thuận cụ thể ra sao thì bà không chứng kiến nên không biết. Tháng 10/2004 (bà không nhớ ngày nào) thì bố mẹ bà cùng gia đình em Sáng cùng chuyển vào Nam. Sau này bà mới được nghe bố bà kể lại về việc thỏa thuận giữa bố bà với ông H như sau: Hai bên thỏa thuận ông H chỉ mua đất thổ cư, không mua công trình, cây cối trên đất, không mua đất vườn và phần đất dôi dư so với sổ đỏ đã cấp, đổi với ngôi nhà thì khi nào bố bà về thì ông sẽ trả lại nhà cho bố bà. Giá chuyển nhượng là 80.000.000đ. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng có chữ ký của ông H, bố mẹ bà và các em Sáng, Nho nhưng không phải 02 giấy chuyển nhượng mà ông H cung cấp. Sau khi thỏa thuận, bố bà đưa cho ông H giấy chuyển nhượng và sổ đỏ để ông H đi tách sổ và trả lại sổ cho bố bà, nhưng sau đó 01 tháng không thấy ông H trả sổ, bố mẹ bà lại vội đi Nam nên đã đi ngay khi chưa nhận lại được sổ đỏ. Sự việc trên bà chỉ nghe bố bà kể lại chứ không tham gia cũng không chứng kiến nên không biết. Nay bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Tr. Bản thân bà không có yêu cầu đề nghị gì. Tại phiên tòa bà vắng mặt.

- *Bà Cao Bích Thủy trình bày:* Bà nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của cụ Tr, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu này. Tại phiên tòa, bà vắng mặt.

- *Ông Đào Ngọc HI trình bày:* Khoảng năm 2004, qua bạn bè giới thiệu, ông Trần Tiến H được biết vợ chồng ông Trường chuẩn bị vào miền Nam với con trai và muốn bán nhà, đất ở thôn Châu Sơn nên ông Trần Tiến H ngỏ ý muốn mua. Ngày 01/10/2004, ông đưa ông H đến nhà ông Trường để làm giấy tờ mua bán. Hôm đó tại nhà ông Trường có mặt hai bên mua bán là vợ chồng ông Trường, bà Hà, ông H, một số người chứng kiến gồm ông, ông Khoa là bạn ông H và một người em rể đồng hao với ông Trường ở TP. Bắc Giang. Ông Phạm Văn Siu là trưởng thôn thì không có mặt, còn anh Sáng, chị Nho và ông Dương Đức Hcó mặt hay không thì ông không nhớ. Hai bên thống nhất lập “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 01/10/2004 với nội dung ông Trường và vợ là bà Nguyễn Thị

H chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng diện tích đất 1.761m² tại thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch cùng toàn bộ nhà cửa, cây cối hoa màu trên đất với giá 40.000.000đồng. Thửa đất chuyển nhượng có một phía giáp ruộng canh tác, một phía giáp đường thôn, một phía giáp đất hộ ông Cao Minh Đức là bố anh Cao Minh Khương và là anh ruột ông Trường, một phía giáp đất hộ ông Cao Minh Trang là em ruột ông Trường. Giấy chuyển nhượng do ông Khoa viết giúp ông Trường. Sau khi ký xong thì ông H giao tiền mua đất cho ông Trường còn ông Trường giao GCNQSDĐ cho ông H. Ông Trường có nói là vợ chồng ông chưa đi được ngay nên nhờ ông H cho vợ chồng ông bà ở lại nhà đất này ít hôm, ông H đồng ý. Sau đó ông H đưa GCNQSDĐ cho ông Hạnh để nhờ ông Hạnh đi làm thủ tục sang tên giúp.

Sau khi mua đất vì ông H ở Hà N, không về thường xuyên được nên ông H nhờ ông trông coi nhà đất giúp, cho ông trồng hoa màu ngắn ngày trên đất thu hoa lợi. Ông H còn gửi tiền nhờ ông phá phần công trình phụ đã hư hỏng, chỉ để lại nhà cấp bốn, san đất cho phẳng và xây tường bao quanh đất. Lúc đó vẫn là cuối năm 2004, ông bà Trường - Hà, vợ chồng anh chị Sáng - Nho vẫn chưa vào Nam. Ông đã thuê anh Sáng đỡ mấy gian công trình phụ, và thuê thợ, máy ủi đến để san đất, xây tường bao. Khi xây tường bà Hà còn ra chỉ cho ông ranh giới giữa đất mà ông bà vừa bán với các hộ liền kề để ông xây tường. Sau khi xây được một phần tường bao thì gia đình ông Trường, bà Hà vào Nam, Từ đó đến nay, ông trực tiếp trông coi, quản lý nhà, đất giúp ông H. Nay trên đất có các tài sản gồm nhà cấp bốn và giếng đào (ông đã lấp giếng để tiện đi lại), tường bao trên đất xây năm 2004, 100 cây nhãn và 50 cây bưởi do ông trồng cho ông H năm 2016, ông xác định các tài sản trên đều là của ông H. Tài sản của ông trên đất gồm có khoảng 01 vạn cây đinh lăng đều trồng năm 2015, hệ thống đường điện gồm 02 cột điện, dây điện và đồng hồ công-tơ-mét do ông lắp đặt năm 2017.

Hiện nay diện tích đất ông đang quản lý giúp ông H đã tăng lên hơn 2.000m². Nguyên nhân tăng là do sai số đo đạc, một phần do ông san ủi các khóm tre bụi để xây tường bao. Nay ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trường. Sau khi Tòa án xét xử xong, nếu thửa đất thuộc về ông H thì ông tiếp tục sử dụng, nếu thuộc về gia đình ông Trường thì ông sẽ yêu cầu ông Trường trả lại hoặc khởi kiện đòi các tài sản này bằng vụ án khác.

Tại phiên tòa, ông H, bà L có mặt cũng trình bày không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về tài sản của vợ chồng bà trong vụ án này.

- Ủy ban nhân dân xã Ngọc Ch, huyện Tân Y trình bày:

Theo ông Cao Minh Tr trình bày thửa đất thổ cư của ông được bố mẹ đẻ cho năm 1969 và khai hoang thêm năm 1970 đã thể hiện rõ tài sản này thuộc quyền sử dụng riêng của 2 vợ chồng ông. Năm 1971 gia đình ông mới sinh con gái đầu lòng là bà Cao Thị L, các con ông Trường không có quyền sử dụng chung thửa đất thổ cư nói trên. Năm 1998 khi cấp GCN đất do chủ trương của UBND huyện Tân Y nên đã cấp chung đất thổ cư và đất nông nghiệp (giao năm 1991-1992 cho hộ gia đình) vào chung một GCN đất, do các con ông Trường sinh trước năm 1992 do đó

các thành viên đều được giao ruộng theo định xuất bởi lý do trên nên UBND huyện Tân Y đã cấp GCN cho hộ ông Cao Minh Tr. Như vậy chỉ có đất nông nghiệp cấp cho hộ ông Trường còn lại đất thổ cư là tài sản riêng của ông Trường và vợ ông.

Về trình tự thủ tục xác nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản, hoa màu ngày 01/10/2004 giữa ông Trường, bà Nguyễn Thị H với ông Trần Tiến H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 02/10/2004 giữa ông Cao Minh Tr và ông Trần Tiến H UBND xã Ngọc Ch làm theo hướng dẫn, quy định, trình tự theo pháp luật tại thời điểm năm 2004.

Việc ông Cao Minh Tr khởi kiện là không có cơ sở.

UBND xã cử ông Bùi Mạnh T- Công chức địa chính- xây dựng - nông nghiệp và môi trường xã Ngọc Ch đại diện tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, ông Tcũng trình bày như trên, ông còn trình bày: Sau khi gia đình ông Trường chuyển nhượng đất cho ông H, không thấy có tranh chấp gì cho đến khi khởi kiện vụ án này. Hiện nay diện tích thửa đất ông H nhận chuyển nhượng tăng lên so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận (1761m²) là do sai số đo đạc.

- Ủy ban nhân dân huyện Tân Y do ông Nguyễn Tuấn A- Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Y đại diện theo uỷ quyền trình bày: Nguồn gốc sử dụng đất của ông Trường là đất thổ cư cũ do ông cha để lại. Năm 1987 xã Ngọc Ch được đo đạc bản đồ, thửa đất của hộ ông Cao sử dụng được thể hiện tại thửa 129 tờ bản đồ số 15, diện tích 1761m² đất thổ cư. Ngày 12/12/1998 ông Trường được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 129, tờ bản đồ số 15, diện tích 1761m². Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận đất: UBND xã Ngọc Ch còn lưu trữ đơn xin cấp Giấy chứng nhận đất của hộ ông Trường, Sổ địa chính, sổ mục kê xã Ngọc Ch, bản đồ xã Ngọc Ch đo đạc năm 1987.

Về việc cấp giấy chứng nhận đất cho ông Trần Tiến H: Ngày 08/10/2004 UBND xã Ngọc Ch chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 12, tờ bản đồ số 15, diện tích 1761 m² đất thổ cư giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Minh Tr, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Tiến H. Ngày 22/11/2004, Phòng địa chính nông nghiệp huyện thẩm tra đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 24/11/2004, UBND huyện xác nhận đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 24/11/2005 UBND huyện ban hành Quyết định số 429/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận đất cho ông H thửa 129, tờ bản đồ số 15, diện tích được cấp 1761m² (đất ở 360m², đất vườn 1401m²)

Về Hồ sơ lưu trữ liên quan đến việc cấp giấy còn lưu: Hợp đồng, biên bản thẩm định UBND xã Ngọc Ch ngày 05/10/2004, biên bản thẩm định của UBND xã Ngọc Ch ngày 05/10/2004; Trích lục thửa đất số 129, tờ bản đồ số 15 UBND xã Ngọc Ch thực hiện ngày 05/10/2004, giấy CN đất của ông H bản phô tô.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H năm 2005 đối với thửa số 129, tờ bản đồ số 15, diện tích 1761m² được thực hiện đảm bảo

đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy việc ông Trường đề nghị hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông H đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2019/DSST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Y đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 161; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2, 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 690, 691, 692, 693, 694, 695 Bộ luật dân sự năm 1995;

Tiểu mục a mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao.

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của cụ Cao Minh Tr đối với ông Trần Tiến H (nay là Trần Ngọc D) gồm:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2004 ngày 02/10/2004 vô hiệu;

- Yêu cầu ông Trần Tiến H (tức Diên) trả lại diện tích trên 2.000m² đất tại thửa số 129, tờ bản đồ số 15 thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;

- Yêu cầu ông Trần Tiến H (tức Diên) di dời toàn bộ công trình và cây trồng mà ông H đã trồng và tạo lập trên đất;

- Yêu cầu ông Trần Tiến H (tức Diên) trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ số 756213 do UBND huyện Tân Y cấp ngày 12/12/1998 cho ông Cao Minh Tr.

- Yêu cầu ông Trần Tiến H (tức Diên) trả lại các tài sản gồm: 01 nhà cấp 4 (hoặc 50.000.000đồng nếu không trả được bằng hiện vật), 01 giếng đào sâu 10m, tường cao 80cm, sân giếng xây bờ gạch lát xi măng trị giá 5.000.000đồng, 06 gian công trình phụ trị giá 10.000.000đồng; 30 cây vải thiều trị giá là 30.000.000đồng; 10 bụi tre trị giá 10.000.000đồng.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 009208 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Y cấp ngày 24/11/2005 cho ông Trần Tiến H đối với diện tích 1.761m² tại thửa 129, tờ bản đồ 15 thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 04/12/2019, bà Cao Thị Nh là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do ban hành trái pháp luật.

Ngày 09/12/2019, cụ Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do ban hành trái pháp luật.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Cao Thị Nh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bà Nh, cụ H không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Bà Cao Thị Nh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Tr là bà Nguyễn Thị Mai thống nhất trình bày: bà hoàn toàn không chấp nhận bản án sơ thẩm bởi toàn bộ nội dung đơn khởi kiện và toàn bộ chứng cứ để chứng minh cho đơn khởi kiện của bà là hoàn toàn có căn cứ và hợp pháp, toàn bộ lời khai của phía bị đơn cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người Tòa đưa vào làm chứng đều không biết việc ai lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/10/2004 đã đủ cho việc cụ Tr khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và thứ 7 ngày 02/10/2004. Nhưng khi nhận định và quyết định bản án sơ thẩm bỏ toàn bộ chứng cứ bà viện dẫn ở trên, không xem xét xác minh làm rõ ai là người thiết lập hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ cụ Tr sang ông H để chứng minh cho đơn kháng cáo của gia đình bà là có căn cứ hợp pháp. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vì cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

* Ông Trần Ngọc D (tức Hùng) trình bày: Ông xác định gia đình cụ Tr đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông toàn bộ thửa đất, toàn bộ nhà cửa công trình phụ và cây cối hoa màu trên đất, hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện xong. Ông đã giao tiền đầy đủ và được cụ Tr giao lại GCNQSDĐ và giao nhà, đất tài sản để sử dụng ổn định từ đó đến nay. Chữ ký của cụ Tr, cụ H, anh Sáng, chị Nho trong hợp đồng cũng là do họ tự tay ký. Chị Lan và chị Nhân biết nhưng không phản đối gì. Vì vậy, việc cụ Tr khởi kiện ông là không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ Tr, bà Nh và cụ H.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị L trình bày: Bà được biết gia đình cụ Tr đã bán nhà đất cho ông D, bà không chứng kiến việc giao tiền giữa các bên, nhưng khi cụ Tr giao nhà cho ông D, ông D đã cho gia đình bà trông nom, trồng cây trên đất, nay bà không có yêu cầu gì đối với cây cối đã trồng trên đất của ông D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của nguyên đơn, bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS xử, không chấp nhận kháng cáo của bà Nh, cụ Tr và cụ H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Về án phí: Đại diện theo ủy quyền của cụ Tr, cụ H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị L, anh Huỳnh Kim L, chị Huỳnh Cao Kim A, cụ Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Nh vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Nh; Bà Trịnh Minh Tr, ông Đào Ngọc H1, bà Cao Thị Bích Thủy đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, Ủy ban nhân dân huyện Tân Y có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Cao Thị Nh, cụ Nguyễn Thị H về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa đảm bảo quyền lợi một cách khách quan cho nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm do ban hành trái pháp luật thì thấy:

[2.1]. Đối với nội dung đề nghị hủy án sơ thẩm: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thu thập tài liệu chứng cứ và tiến hành các thủ tục tố tụng theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm ban hành bản án trái pháp luật.

[2.2]. Về yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1]. Khoảng những năm 1960, cụ Cao Minh Tr được bố mẹ cho thừa đất ở thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch để làm đất ở. Năm 1998, cụ được nhà nước cấp GCNQSD đất đối với thửa đất này là thửa 129, tờ bản đồ số 15, diện tích 1761m², cấp cho hộ gia đình. Tại thời điểm cấp GCNQSD đất, hộ gia đình cụ có cụ, cụ H, bà L, bà Nh và ông Sáng. Năm 2004, gia đình cụ chuyển vào miền Nam sinh sống, không có nhu cầu sử dụng đất nên đã chuyển nhượng đất ở cho ông Trần Tiến H. Theo gia đình cụ khai thì diện tích 1761m² gồm 2 thửa, thửa to diện tích 1.400m², diện tích còn lại nằm ở thửa khác. Khi đó chỉ bán 1.400m² ở thửa to với giá 80.000.000đồng, bớt cho ông H 2.000.000đồng còn 78.000.000đồng. Cũng không chuyển nhượng phần đất dôi dư tại thửa to, không bán tài sản gắn liền trên đất và động sản. Hai bên lập giấy viết tay do ông Mộc là em rể cụ H viết. Sau đó vợ chồng cụ và các con Sáng, Nho cùng ông H ký tên vào giấy, ngay sau đó cụ giao cho ông H GCNQSD đất còn ông H giao cho cụ số tiền mua đất là 78.000.000đồng. Lúc đó cụ và ông H còn thỏa thuận giấy chuyển nhượng này chỉ là giấy đặt cọc, khi nào ông H mời chính quyền về đo thì cụ mới chỉ cho vị trí, các cạnh tiếp giáp của phần đất chuyển nhượng, mới giao đất trên thực địa cho nhau và lập hợp đồng chính thức. Theo ông D (Hùng) khai, ông đã mua hết toàn bộ thửa đất số 129 cùng các tài sản cây cối hoa màu trên đất của cụ Tr với giá 40.000.000đồng, hai bên lập “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản, hoa màu” ngày 01/10/2004 do ông Khoa là bạn ông viết, có vợ chồng cụ Tr và vợ chồng ông Sáng ký nhận dưới phần bên chuyển nhượng. Sau khi mua đất, ông cho

cụ Tr ở lại khoảng 1 tháng rồi gia đình cụ Tr chuyển vào miền Nam sinh sống. Ông đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 009208 do UBND huyện Tân Y cấp ngày 24/11/2005 đối với thửa đất mua của cụ Tr. Khi làm thủ tục cấp giấy, ông và cụ H cụ Tr đã ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/10/2004 theo mẫu nhà nước ban hành, ông đã ký vào đơn đăng ký quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận. Ông cũng đã cải tạo thửa đất, san lấp đất, phá hàng rào để xây tường bao vùng quanh và nhờ ông Đào Ngọc H1 trông coi quản lý thửa đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, hai bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng nhưng thoả thuận cụ thể thì mỗi bên trình bày khác nhau. Lời khai của cụ Tr không có chứng cứ chứng minh cho lời khai của cụ là đúng, không có văn bản nào thể hiện hợp đồng do ông Mộc viết với nội dung chuyển nhượng 1.400m² với giá 80.000.000đồng. Trong khi đó, lời khai của ông D (Hùng) phù hợp với nội dung “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản, hoa màu” ngày 01/10/2004, phù hợp với lời khai của ông Khoa và ông Đào Ngọc H1, phù hợp với Kết luận giám định số 1405/KL-KTHS ngày 05/9/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bắc Giang khẳng định chữ ký của bên chuyển nhượng là của cụ Tr, cụ H và bà Nh1. Đối với chữ ký của ông Sáng, tuy không giám định do mẫu so sánh ít nhưng qua lời khai của các bên đương sự và ông Đào Ngọc H1 đều xác nhận ông Sáng có ký vào phần bên chuyển nhượng cùng với cụ Tr, cụ H và bà Nh1. Do đó, có đủ cơ sở kết luận: Ngày 01/10/2004, gia đình cụ Tr đã bán cho ông H thửa đất 129, tờ bản đồ số 15 cùng toàn bộ tài sản trên đất với giá 40.000.000đồng. Sau đó cụ Tr, cụ H cũng ký kết hợp đồng theo mẫu đề ngày 02/10/2004 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông H. “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản, hoa màu” ngày 01/10/2004 và hợp đồng theo mẫu đề ngày 02/10/2004 đều được UBND xã Ngọc Ch chứng thực. Ông H kê khai cấp giấy chứng nhận và được UBND huyện Tân Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD009208 ngày 24/11/2005 cho ông thửa đất 129, tờ bản đồ 15, thôn Châu Sơn, mua của hộ cụ Tr. Ông Diên (Hùng) nhờ ông Đào Ngọc H1 trông coi, trông trọt, san lấp, xây tường bao quanh đất, sử dụng ổn định, công khai từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2016 gia đình cụ Tr mới tranh chấp.

[2.2.2]. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng, bà Nh và bà L không tham gia. Tuy nhiên tại các lời khai của cụ Tr, bà Nh, bà L thừa nhận, khi cụ Tr bán đất đã nói cho các bà biết nhưng các bà không phản đối gì. Các bà trình bày, cụ Tr chỉ nói đặt cọc chứ chưa bán chính thức nhưng qua nội dung các hợp đồng và các tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H (Đơn xin miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/10/2004 của cụ Tr, Biên bản thẩm định có chữ ký của cụ Tr dưới phần bên chuyển nhượng, Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 01/12/2004 có chữ ký của cụ Tr dưới phần người khai) thì thấy, cụ Tr đã bán thửa đất chứ không phải đặt cọc như cụ Tr và bà Nh, bà L trình bày. Căn cứ vào Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 do Tòa án nhân dân tối cao công bố thì người có quyền sử dụng đất không tham gia giao kết hợp đồng chuyển

nhượng nhưng biết và không phải đổi là đồng ý với việc chuyển nhượng, cụ Tr cũng không có căn cứ về việc đặt cọc. Do vậy, HĐXX không chấp nhận yêu cầu của cụ Tr tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/10/2004, 02/10/2004 vô hiệu và huỷ GCNQSD đất cấp cho ông H năm 2005.

[2.2.3]. Đối với việc gia đình cụ Tr khai chỉ bán 1400m² chứ không bán cả thửa đất là không có căn cứ. Theo quy định thì thửa đất số 129 chỉ có 1 thửa chứ không có 2 thửa như bà Nh trình bày. Khi chuyển nhượng đất hai bên không đo đạc mà chỉ ghi diện tích 1.761m² theo GCNQSD đất. Theo nội dung trong hợp đồng phù hợp với lời khai của ông D (Hùng), ông Đào Ngọc H1 thì cụ Tr đã bán cả thửa đất, có giáp ranh với các thửa đất của ông Trang, ông Khương. Như vậy, là đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ Tr đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là giao GCNQSD đất của cụ cho ông D (Hùng) nên không chấp nhận yêu cầu trả lại giấy chứng nhận này của cụ. Hợp đồng ngày 01/10/2004 cũng thể hiện cụ Tr bán toàn bộ các tài sản, cây cối lâm lộc trên đất nên không chấp nhận các yêu cầu đòi tài sản, di dời tài sản của cụ Tr.

Mặc dù, quá trình giao kết hợp đồng và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một số thiếu sót nhưng Hợp đồng giữa hai bên đã được chứng thực, ông D (Hùng) cũng được UBND huyện Tân Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 690, 691, 692, 693, 694 và 695 Bộ luật dân sự năm 1995; Tiêu mục a mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình. Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không vô hiệu. Ông D (Hùng) nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông có quyền sở hữu các tài sản đã mua của gia đình cụ Tr. Từ những căn cứ trên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của cụ Cao Minh Tr là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nh, cụ H không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ xem xét.

[3]. Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Tổng cộng đã chi phí hết 3.200.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của cụ Tr không được chấp nhận nên cụ phải chịu toàn bộ chi phí này, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

[4]. Về chi phí giám định: Do kết luận giám định chứng minh chữ ký cụ H và bà Nh1 trong các tài liệu cần giám định là đúng nên cụ Tr phải chịu chi phí giám định là 3.840.000đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

[5]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Nh và cụ Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6]. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ H, cụ Tr theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Nh và cụ Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 161; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2, 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 690, 691, 692, 693, 694, 695 Bộ luật dân sự năm 1995;

Tiểu mục a mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao.

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của cụ Cao Minh Tr đối với ông Trần Tiến H (nay là Trần Ngọc D) gồm:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2004 ngày 02/10/2004 vô hiệu;

- Yêu cầu ông Trần Tiến H (tức Diên) trả lại diện tích trên 2.000m² đất tại thửa số 129, tờ bản đồ số 15 thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;

- Yêu cầu ông Trần Tiến H (tức Diên) di dời toàn bộ công trình và cây trồng mà ông H đã trồng và tạo lập trên đất;

- Yêu cầu ông Trần Tiến H (tức Diên) trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ số 756213 do UBND huyện Tân Y cấp ngày 12/12/1998 cho ông Cao Minh Tr.

- Yêu cầu ông Trần Tiến H (tức Diên) trả lại các tài sản gồm: 01 nhà cấp 4 (hoặc 50.000.000đồng nếu không trả được bằng hiện vật), 01 giếng đào sâu 10m, tường cao 80cm, sân giếng xây bờ gạch lát xi măng trị giá 5.000.000đồng, 06 gian công trình phụ trị giá 10.000.000đồng; 30 cây vải thiều trị giá là 30.000.000đồng; 10 bụi tre trị giá 10.000.000đồng.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 009208 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Y cấp ngày 24/11/2005 cho ông Trần Tiến H đối với diện tích 1.761m² tại thửa 129, tờ bản đồ 15 thôn Châu Sơn, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang.

2. Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Cụ Cao Minh Tr phải chịu 3.200.000đồng chi phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản. Xác nhận cụ Cao Minh Tr đã nộp đủ số tiền này.

3. Về chi phí giám định: Trường phải chịu chi phí là 3.840.000đ, Xác nhận cụ Cao Minh Tr do bà Nh đại diện đã nộp đủ chi phí.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Cao Minh Tr.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ Cao Minh Tr và cụ Nguyễn Thị H

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND huyện Tân Y;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện Tân Y;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án.
- Lưu hồ sơ vụ án

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Minh Hiền Đặng Văn Quyết

Trần Thị Hà

